

Niederschrift
über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
am Montag, den 07.05.2012, 19.30 Uhr,
im Rathaus, Sitzungssaal

Dießen, den 09.05.2012
schä

Zahl der Bau- und Umweltausschussmitglieder: 9

Anwesend: Erster Bürgermeister Kirsch
Gdr. Behl
Gdr. Bippus
Gdr. Hofmann
Gdr. Kubat
Gdr. Lotter
Gdr. Sanktjohanser
Gdr. Schöpflin
Gdr. Vetterl A.

Entschuldigt fehlen: Zweiter Bürgermeister Fastl.

Außerdem sind erschienen: Gdr.in Bagusat, Gdr.in Baur, Gdr. Behrendt, Gdr. Maginot, Gdr. Zirch.

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses wurden am 30.04.2012 ordnungsgemäß zur Sitzung geladen. Die Sitzung ist im ersten Teil öffentlich. Der Bau- und Umweltausschuss ist mit der Tagesordnung einverstanden.

Um 19.30 Uhr eröffnet der Erste Bürgermeister die öffentliche Sitzung im Rathaus und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Folgende Tagesordnungspunkte kommen zur Beratung:

1. Anträge auf Bauvorbescheid
 - a) Neubau eines Wohnhauses m. Garage, Ringstr. 32 b, Fl. Nr. 600/2 Gem. Rieden
 - b) Errichtung einer Doppelgarage, Vogelherd 5, Fl. Nr. 609/3 Gem. Dießen – informelle Bauvoranfrage
 - c) Neubau eines Gebäudes zur Wohn- und/oder gewerblichen Nutzung, Seeweg-Süd 60, Fl. Nr. 656/4 Gem. Rieden

2. Bauanträge
 - a) Errichtung einer Werbeanlage, Mühlstr. 41, Fl. Nr. 349 Gem. Dießen
 - b) Anbau einer Terrasse an den bestehenden Frühstücksraum, Fl. Nr. 482 Gem. Dettenschwang
 - c) Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport, von-Eichendorff-Str. 67, Fl. Nr. 1567/2 Gem. Dießen
 - d) Neubau eines Gewächshauses, Baumschulweg 9, Fl. Nr. 1668 Gem. Dießen
 - e) Neubau eines Doppelhauses (Haus 1+2) m. Garagen, Leiblstr. 4/4a, Fl. Nr. 275 Gem. St. Georgen

3. Antrag auf isolierte Befreiung, Errichtung einer Einfriedungsmauer, Am Kirchsteig 24, Fl. Nr. 11 Gem. St. Georgen

4. 2. Änderung des Bebauungsplans Dießen I e – Landsberger Straße; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss
5. 5. Änderung des Bebauungsplans Dießen II c – Rotter Straße für das Grundstück Fl. Nr. 306/1 Gem. St. Georgen (an der Skellstr.); Behandlung der im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen sowie erneutes Beteiligungsverfahren
6. Bebauungsplan Dießen IV b – Heckstraße/Dettenschwang; Antrag auf Änderung des Bebauungsplans zur Errichtung eines Lagerplatzes auf Fl. Nr. 57 Tfl. Gem. Dettenschwang; Änderungsbeschluss
7. Bekanntgaben und Anfragen
 - a) Beschlüsse aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung
 - b) Querungshilfe Lachener Straße; Sachstand

Nichtöffentliche Sitzung

...

Es werden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Anträge auf Bauvorbescheid

a) Neubau eines Wohnhauses m. Garage, Ringstr. 32 b, Fl. Nr. 600/2 Gem. Rieden

Beschluss:

Zu dem Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Ateliers Lüps GbR, Schondorf, vom 24.01.2012, eingegangen am 23.04.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB einschl. der erforderlichen Befreiungen von den Bebauungsplanfestsetzungen erklärt. Das Flachdach der Garage ist zu begrünen.

Abstimmung: **9:0**

b) Errichtung einer Doppelgarage, Vogelherd 5, Fl. Nr. 609/3 Gem. Dießen informelle Bauvoranfrage

Beschluss:

Zu der informellen Bauvoranfrage vom 17.04.2012 wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB in Aussicht gestellt.

Abstimmung: **0:9**

Damit ist der Antrag abgelehnt.

c) Neubau eines Gebäudes zur Wohn- und/oder gewerblichen Nutzung, Seeweg-Süd 60, Fl. Nr. 656/4 Gem. Rieden

Durch das Bauvorhaben würden die gemeindlichen Planungsziele des in Aufstellung befindlichen BP Dießen V s – Seeweg-Süd gefährdet bzw. unmöglich gemacht.

Gem. § 15 Abs. 1 BauGB hat die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag der Gemeinde die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall für einen Zeitraum bis zu zwölf Monaten auszusetzen, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert würde.

Beschluss:

Zu dem Vorbescheidsantrag nach den Plänen der Arch. Maio + Maio, München, vom 23.04.2012, eingegangen am 23.04.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: **0:9**

Damit ist der Antrag abgelehnt.

Darüber hinaus wird vorsorglich die Zurückstellung des Baugesuchs gem. § 15 Abs. 1 BauGB beantragt, sollte das Landratsamt wider Erwarten zu dem Ergebnis kommen, es handele sich vorliegend um unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB.

Die zum "Wasserrecht" gestellten Fragen können seitens der Gemeinde nicht beantwortet werden. Zuständig hierfür sind LRA und WWA.

Abstimmung: **9:0**

2. Bauanträge

a) Errichtung einer Werbeanlage, Mühlstr. 41, Fl. Nr. 349 Gem. Dießen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Antragsteller, vom 20.04.2012, eingegangen am 23.04.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB einschließlich der erforderlichen Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erklärt.

Abstimmung: **9:0**

b) Anbau einer Terrasse an den bestehenden Frühstücksraum, Fl. Nr. 482 Gem. Dettenschwang

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Planbau GmbH, Dettenschwang, vom 28.03.2012, eingegangen am 02.04.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB einschließlich der erforderlichen Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erklärt.

Abstimmung: **9:0**

c) Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport, von-Eichendorff-Str. 67, Fl. Nr. 1567/2 Gem. Dießen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Zimmermeisters und Bautechnikers Peter Aicher, Halfing, vom 19.04.2012, eingegangen am 23.04.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt. Die Außenwand des Carports entlang des öffentlichen Fuß- und Radweges ist zu begrünen.

Die Bodenverhältnisse im Gemeindegebiet sind teilweise wasserundurchlässig (Lehm), teilweise ist mit Wasser führenden Schichten zu rechnen. Im Einzelfall wird daher für den Keller eine wasserdichte Wanne empfohlen.

Bezüglich der Oberflächenwasserbeseitigung ist die folgende Auflage zu beachten:

Aufgrund der zunehmenden Hochwasserproblematik und den im Gemeindegebiet in der Regel nicht oder nur gering aufnahmefähigen Böden sind bei künftigen Neubaumaßnahmen grundsätzlich Regenrückhalteeinrichtungen auf den jeweiligen Baugrundstücken vorzusehen. Die technischen Details richten sich nach den einschlägigen Regelwerken, wie

TRENGW, TRENOG und NWFreiV, ATV-Arbeitsblätter, und sind ggfs. mit den Fachbehörden abzustimmen.

Abstimmung: **9:0**

d) Neubau eines Gewächshauses, Baumschulweg 9, Fl. Nr. 1668 Gem. Dießen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Dipl.-Ing. Robert Lotter, Dießen, vom 23.04.2012, eingegangen am 26.04.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Die Bodenverhältnisse im Gemeindegebiet sind teilweise wasserundurchlässig (Lehm), teilweise ist mit Wasser führenden Schichten zu rechnen. Im Einzelfall wird daher für den Keller eine wasserdichte Wanne empfohlen.

Bezüglich der Oberflächenwasserbeseitigung ist die folgende Auflage zu beachten: Aufgrund der zunehmenden Hochwasserproblematik und den im Gemeindegebiet in der Regel nicht oder nur gering aufnahmefähigen Böden sind bei künftigen Neubaumaßnahmen grundsätzlich Regenrückhalteeinrichtungen auf den jeweiligen Baugrundstücken vorzusehen. Die technischen Details richten sich nach den einschlägigen Regelwerken, wie TRENGW, TRENOG und NWFreiV, ATV-Arbeitsblätter, und sind ggfs. mit den Fachbehörden abzustimmen.

Abstimmung: **8:0**
(ohne Gdr. Lotter)

e) Neubau eines Doppelhauses (Haus 1+2) m. Garagen, Leiblstr. 4/4a, Fl. Nr. 275 Gem. St. Georgen

Beschluss:

Zu dem Tekturantrag nach den Plänen des Arch. Lothar Hauber, Kaufbeuren, vom 22.03.2012, eingegangen am 12.04.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: **0:9**

Damit ist der Antrag abgelehnt.

3. Antrag auf isolierte Befreiung, Errichtung einer Einfriedungsmauer, Am Kirchsteig 24, Fl. Nr. 11 Gem. St. Georgen

Beschluss:

Der isolierten Befreiung nach Art. 63 Abs. 3 BayBO i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB, gemäß Antrag vom 01.04.2012, eingegangen am 02.04.2012, wird zugestimmt. Die von der westlichen Grundstücksnachbarin am 04.05.2012 vorgebrachten Forderungen sind zu berücksichtigen.

Abstimmung: **9:0**

4. 2. Änderung des Bebauungsplans Dießen I e – Landsberger Straße; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss

1. Ursprünglicher Änderungsbeschluss durch den Marktgemeinderat am 04.02.2002

2. Fortführungsbeschluss durch den Bau- und Umweltausschuss am 12.03.2012 unter Anwendung des § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren für BP der Innenverdichtung)
3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 30.03.2012 bis einschl. 30.04.2012.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keinerlei Einwendungen oder Anregungen vorgetragen.

4. Beteiligung der Behörden gem. § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 21.03.2012 unter Beifügung der Verfahrensunterlagen, Anhörungsfrist: 30.04.2012.
 - 4.1 Von den insgesamt 13 beteiligten Fachstellen haben folgende mitgeteilt, dass sie keine Einwände gegen die BP-Änderung haben bzw. ihre Belange davon nicht betroffen sind:
 - E.ON Bayern AG
 - Handwerkskammer für München und Oberbayern
 - Industrie- und Handelskammer
 - LRA Landsberg, Untere Bauaufsichtsbehörde
 - LRA Landsberg, Untere Naturschutzbehörde
 - Regierung v. Obb., Höhere Landesplanungsbehörde
 - Straßenbauamt Weilheim

- 4.2 Folgende Behörden haben Stellungnahmen vorgetragen (die Stellungnahmen werden nur stichwortartig bzw. zusammengefasst wiedergegeben):

4.2.1 Dt. Telekom Technik GmbH, Schreiben v. 02.04.2012

Telekommunikationsanlagen der Dt. Telekom im Plangebiet. Sollten diese von Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden. Lagepläne der TK-Anlagen können angefordert werden. Im Falle der Entwidmung von Verkehrswegen im Plangebiet wird um Unterrichtung gebeten. Zur Koordination der Erschließung wird um Information über den Ablauf aller Maßnahmen gebeten.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet werden keine öffentlichen Verkehrsflächen entwidmet. Auch werden keine Straßenbaumaßnahmen seitens der Gemeinde durchgeführt. Eine weitere Veranlassung besteht daher nicht.

Die Bauherrschaft erhält einen Abdruck des Schreibens zur Kenntnis und Berücksichtigung.

Abstimmung: **9:0**

4.2.2 LRA Landsberg, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben v. 29.03.2012

Festsetzungen zum Immissionsschutz unter Punkt 2.1 a) nicht mehr aktuell, somit überholt und nicht mehr zutreffend. Dringende Empfehlung Festsetzungen zum Immissionsschutz wie folgt zu ändern:

"1.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche, die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 weder tags (06.00 – 12.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 06.00 Uhr) überschreiten.

Tabelle Emissionskontingente tags und nachts

Teilfläche	L_{EK} tags - dB(A)/qm	L_{EK} nachts - dB(A)/qm
GE 1	55	40
GE 2	60	45

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

(Hinweis: Die Flächen, auf denen die Emissionskontingente verteilt werden, sind im BP genau zu kennzeichnen.)

2.

Die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente an den relevanten Immissionsorten außerhalb des Gewerbegebietes sowie die Einhaltung der nach TA Lärm für Gewerbegebiete

te maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den nachbarschaftlichen Immissionsorten innerhalb des Gewerbegebietes ist im Rahmen des Bauvollzuges über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen, das zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung vorzulegen ist. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich (z. B. bei lärmarmen Nutzungen).

3.

Die unter Ziff. 1. festgesetzten Emissionskontingente dienen insbesondere dazu, im Rahmen einer Vorprüfung die schalltechnische Verträglichkeit eines Betriebes mit benachbarten, schutzbedürftigen Gebieten überprüfen zu können. Sie stellen den Betrieb jedoch nicht davon frei, insbesondere bei Immissionsorten, die direkt an sein Baugrundstück grenzen, die jeweils aktuellen Bestimmungen zum Immissionsschutz, wie beispielsweise die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten."

Im Übrigen werden seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde nur dann keine Einwendungen gegen die BP-Änderung vorgebracht, wenn der verbleibende Bereich des Bebauungsplans im Westen (Stand 24.05.1984) weiterhin als Mischgebiet eingestuft ist; aus vorliegenden Plänen nicht eindeutig ersichtlich.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die vorliegende BP-Änderung soll sich ausschließlich auf die Änderung der Dachform (Zulassung von Flachdächern) im Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) beziehen, um die Genehmigungsvoraussetzungen für das seit einiger Zeit bei der Baugenehmigungsbehörde liegende Baugesuch für Fritz- Winter-Str. 38, Fl. Nr. 1685/5 Gem. Dießen, zu schaffen. Alle weiteren Änderungen, wie z. B. Anpassung der Baugrenzen, der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen etc. werden daher für ein gesondertes Änderungsverfahren zurückgestellt, um das vorliegende Verfahren nicht zu verzögern. Die Festlegung der Flächen für die Emissionskontingente (ehem. immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel) macht erst dann Sinn, wenn auch die Baugrenzen entsprechend aktualisiert wurden.

Das vorliegende Änderungsverfahren bezieht sich ausschließlich auf die GE-Bereiche. Das westlich angrenzende Mischgebiet bleibt unverändert, auch der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans an sich. Insofern wird diesen Bedenken der Unteren Immissionsschutzbehörde Rechnung getragen.

Eine Anpassung des BP-Entwurfs ist aus v. g. Gründen derzeit nicht veranlasst.

Abstimmung: **9:0**

4.2.3 Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben v. 04.04.2012

Keine wasserwirtschaftlichen Belange berührt. Aufgrund neuer Erkenntnisse und rechtlicher Änderungen folgende Hinweise:

- **Niederschlagswasserbeseitigung**

Ableitung aufgrund schlechter Sickerfähigkeit des Untergrunds in Mischwasserkanal; entspricht nicht mehr den modernen Grundsätzen der Niederschlagswasserbeseitigung. Zur Entlastung von Kanal, Kläranlage u. Gewässer Rückhaltungsmaßnahmen mit gedrosselter Ableitung empfohlen. Dachbegrünung wird begrüßt.

Hinweis auf Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung. Bau von Regenwassernutzungsanlagen dem LRA und dem Wasserversorger anzuzeigen; keine Rückwirkungen auf öffentl. Wasserversorgungsnetz.

- **Lage zu Gewässern, Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete**

Keine oberirdischen Gewässer berührt. Bauflächen liegen hochwasserfrei. Im Geltungsbereich verläuft Vorflutleitung für Metzgerweiher südlich Rotter Straße. Diese Leitung im Plan darzustellen. Unterhaltung der Rohrleitung sicherzustellen.

- **Grundwasser**

Keine Grundwassermessstellen im Plangebiet. Keine Aussagen über Grundwasserflurabstand. Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangwasser sichern muss. Falls Stoffe in den Grundwasserschwankungsbereich eingebracht werden, z. B. Kellerausbau, oder das

Grundwasser aufgestaut bzw. umgeleitet wird, z. B. Bauwasserhaltung, ist dies dem LRA mitzuteilen um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.

- **Wasserversorgung, Schutz- und Vorranggebiete**

Keine Schutz oder Vorranggebiete betroffen.

Sämtliche Neubauvorhaben an zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Ausführung der Wasserverteilung so, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet. Bei Auswahl der Rohrwerkstoffe für Trinkwasserrohrleitungsbau und Hausinstallation korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

- **Abwasserentsorgung**

Schmutzwasser sämtlicher Neubauten in öffentliche Kanalisation einzuleiten. Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Gewerbetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentl. Abwasseranlagen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der Entwässerungssatzung. Ggf. Prüfung einer Genehmigungspflicht nach § 58 WHG.

Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen vorab beim Betreiber der öffentl. Abwasseranlage einzuholen bzw. Genehmigung nach § 58 WHG bei LRA zu beantragen.

- **Altlastenverdachtsflächen**

Fl. Nr. 1687 Teil einer Altdeponie lt. Altlastenkataster. Bei Baumaßnahmen fachlich qualifizierte Aushubüberwachung. Bei Auffälligkeiten LRA zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG). Aushubmaterial gegen Wind- und Wasserverfrachtung zu sichern bis Entsorgungsweg geklärt ist. Verunreinigtes Material einer ordnungsgemäßen Entsorgung oder Verwertung zuzuführen.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Im Wesentlichen handelt es sich um Hinweise, die bereits aufgrund anderweitiger Vorschriften bei der Umsetzung konkreter Bauvorhaben zu berücksichtigen sind. Die angesprochene Rohrleitung ist weitgehend bekannt. Sie verläuft im Plangebiet (in ca. 6 bis 8,6 m Tiefe) größtenteils durch das gemeindliche Grundstück Fritz-Winter-Str. 4 (Bauhof/Wertstoffhof) und wurde auch beim Neubau des Discounters Fritz-Winter-Str. 2 festgestellt und berücksichtigt. Wie bereits unter Ziff. 4.2.2 (Immissionsschutz) ausgeführt, soll das vorliegende BP-Änderungsverfahren auf die Änderung der zulässigen Dachformen beschränkt werden. Im Rahmen eines späteren separaten Änderungsverfahrens kann dann auch die betr. Rohrleitung mit in die Planunterlagen aufgenommen werden.

Eine Änderung der BP-Unterlagen ist derzeit daher nicht veranlasst.

Die Bauherrschaft erhält eine Kopie der Stellungnahme des WWA zur Kenntnis und Berücksichtigung.

Abstimmung: **9:0**

4.2.4 Ammerseewerke gKU, Schreiben v. 03.05.2012

Keine Einwendungen zur BP-Änderung.

BP-Bereich entwässerungstechnisch im Mischsystem erschlossen. Getrennte Ableitung des Oberflächenwassers besteht nicht und ist aus technischer Sicht nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand realisierbar und wirtschaftlich nicht vertretbar.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der BP-Unterlagen ist nicht angezeigt.

Abstimmung: **9:0**

4.3 Die übrigen beteiligten Fachstellen (E-Werk Dießen und Regionaler Planungsverband) haben sich nicht geäußert, so dass davon ausgegangen werden darf, dass die von diesen Behörden wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die BP-Änderung nicht beeinträchtigt werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans Dießen I e – Landsberger Straße als Satzung.

Abstimmung: **9:0**

5. 5. Änderung des Bebauungsplans Dießen II c – Rotter Straße für das Grundstück Fl. Nr. 306/1 Gem. St. Georgen (an der Skellstr.); Behandlung der im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen sowie erneutes Beteiligungsverfahren

1. Änderungsbeschluss durch den Bau- und Umweltausschuss am 17.01.2011
2. Ergänzung des Änderungsbeschlusses durch den Bau- und Umweltausschuss am 12.12.2011 hinsichtlich der Anwendung des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)
3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 14.03. bis einschl. 16.04.2012.
- 3.1 Seitens der Öffentlichkeit hat sich lediglich der östlich angrenzende Nachbar, Rotter Str. 37 (Fl. Nr. 1690 Gem. Dießen) mit Mail vom 23.04.2012 geäußert. Hier wurden Bedenken hinsichtlich der Abstände der künftigen Bebauung zu Fl. Nr. 1690 Gem. Dießen vorgetragen. Es wird befürchtet, dass die mögliche E+1+D-Bebauung aufgrund des vorgesehenen Baufensters in nur 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze zu nah herankommt.

Beschluss:

Auch wenn die Baugrenze in ca. 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze eingetragen ist, sind grundsätzlich die gesetzlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO einzuhalten, d. h. je höher ein Gebäude (Wandhöhe ab Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) umso größer die erforderliche Abstandsfläche. 3 m ist lediglich die Mindestabstandsfläche, die bei einem E+1+D-Gebäude vermutlich nicht ausreichen wird (auch nicht bei der möglichen Halbierung der Wandhöhe/Abstandsfläche). Das Gebäude muss entsprechend weit von der Grundstücksgrenze abgerückt werden, unabhängig von der Baugrenze.

Darüber hinaus endet das Baufenster im Süden bereits auf der Höhe der nördlichen Grundstücksgrenze von Fl. Nr. 1690 Gem. Dießen, so dass die künftige Bebauung gar nicht auf der Höhe des bestehenden Dreispanners Rotter Str. 37/37a/b steht wird. Die Gebäude werden ohne Überschneidung versetzt sein. Das Baufenster liegt weiter nördlich auf Höhe von Fl. Nr. 1691 Gem. Dießen (an der Fritz-Winter-Straße).

Die nachbarlichen Belange werden durch die BP-Änderung nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt. Eine Änderung der BP-Festsetzungen ist daher nicht veranlasst.

Abstimmung: **9:0**

- 3.2 Weitere Einwendungen/Bedenken wurden seitens der Öffentlichkeit nicht vorgetragen.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 02.03.2012 (unter Beifügung der Verfahrensunterlagen), Anhörungsfrist 16.04.2012.
- 4.1 Von den insgesamt 19 beteiligten Fachstellen haben folgende mitgeteilt, dass die von ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht beeinträchtigt bzw. keine Einwände gegen die BP-Änderung vorgetragen werden:
 - E-Werk Dießen
 - LRA Landsberg/Untere Naturschutzbehörde
 - LRA Landsberg/Untere Immissionsschutzbehörde
 - Regierung v. Obb./Höhere Landesplanungsbehörde
 - Straßenbauamt Weilheim
 - Erdgas Südbayern

4.2 Folgende beteiligten Behörden haben Stellungnahmen abgegeben (diese werden nur stichwortartig bzw. zusammengefasst wiedergegeben):

4.2.1 Dt. Telekom Technik GmbH, Schreiben v. 12.03.2012

Telekommunikationsanlagen im Planungsbereich; sollten diese Anlagen von Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden. Entsprechende Lagepläne können zur Verfügung gestellt werden.

Sollten im Plangebiet Verkehrswege, in denen Telekommunikationsanlagen liegen, entwidmet werden, wird um Mitteilung gebeten.

Zur Koordinierung der Erschließung des Gebietes wird um möglichst frühzeitige Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen gebeten.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Entwidmung von öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht vorgesehen. Der im Plangebiet liegende Stichweg ist ein Privatweg. Eine Kopie der Stellungnahme wird den Grundstückseigentümern zur Kenntnis und Berücksichtigung zugesandt.

Abstimmung: **9:0**

4.2.2 E.ON Bayern AG, Netzcenter Penzberg, Schreiben v. 19.03.2012

Keine Einwendungen. Normalversorgung mit elektrischer Energie durch bestehende Versorgungsanlagen gesichert. Sämtliche Neubauten werden über Erdkabel erschlossen. Kabelverteiler- und Anschlussschränke werden im Straßen- oder Gehwegbereich vorderfrontbündig in die Einfriedungen integriert.

Zur Koordinierung der Erschließung des Gebietes wird um möglichst frühzeitige Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen gebeten.

Über das Plangebiet verläuft eine Niederspannungsfreileitung. Für evtl. erforderliche Freimachung sind Netzbaumaßnahmen notwendig. Um rechtzeitige Beteiligung wird gebeten.

Die mit Erdbewegungen beauftragten Firmen haben sich über evtl. vorhandene Versorgungsleitungen zu erkundigen.

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstands im Einvernehmen mit E.ON geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Verweis auf die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen" bzw. DVGW-Richtlinie GW125.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise der E.ON Bayern AG beziehen sich in erster Linie auf die spätere Umsetzung der Bauvorhaben. Eine Kopie der Stellungnahme wird den Grundstückseigentümern zur Kenntnis und Berücksichtigung zugesandt.

Die bestehende Niederspannungsfreileitung wird (nachrichtlich) in die Planzeichnung des BP-Entwurfs mitaufgenommen. Etwaige Umbaumaßnahmen sind vom Grundstückseigentümer zu veranlassen.

Abstimmung: **9:0**

4.2.3 LRA Landsberg/Untere Bauaufsichtsbehörde, Schreiben v. 16.04.2012

Keine grundsätzlichen Bedenken.

Festsetzung Ziff. 3.3 sollte verständlicher formuliert werden. Aktuelle Fassung kann zu Missverständnissen führen.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ziff. 3.3 der BP-Festsetzungen lautet: "Durch die Grundfläche der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Fläche darf die Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um 220 qm überschritten werden."

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der GR die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige GR darf durch diese Grundflächen um bis zu 50 % überschritten werden (höchstens jedoch bis zu 0,8 GRZ). Im BP können abweichende Bestimmungen getroffen werden.

Für den vorliegenden BP ist eine GR von 150 qm vorgesehen. Diese 150 qm können durch die o. g. Anlagen um 50 %, somit 75 qm, überschritten werden. Dies ist grundsätzlich für Garagen, Stellplätze, Zufahrten etc. ausreichend. Da für die Hinterliegerparzellen jedoch eine längere Zufahrt (mit ca. 210 qm Fläche) benötigt wird, soll hierfür im BP gleich eine entsprechende Regelung getroffen werden. Die bisherige Formulierung der Festsetzung ist tatsächlich nicht ganz eindeutig. Es soll daher nun folgender Text übernommen werden:

"Zusätzlich zu der gesetzlich nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen GR-Überschreitung um 50 % darf die Grundfläche durch die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegte Fläche um weitere max. 220 qm überschritten werden."

Der BP-Entwurf ist entsprechend anzupassen.

Abstimmung: **9:0**

4.2.4 LRA Landsberg/Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde, Schreiben v. 09.03.2012

Lt. Altlastenkataster keine gefahrenverdächtigen Flächen im Plangebiet bekannt. Sollten Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, so sind diese gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. Untere Abfall-/Bodenschutzbehörde zu informieren und weitere Maßnahmen abzustimmen.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Auch seitens der Gemeinde liegen keine Erkenntnisse vor, die einen Altlastenverdacht begründen würden. Es besteht daher keine weitere Veranlassung.

Abstimmung: **9:0**

4.2.5 Regierung v. Obb./Brand- und Katastrophenschutz, Schreiben v. 20.03.2012

- Hydrantennetz nach den einschlägigen Regelwerken auszubauen; ggfs. Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln; Hydrantenplan vom Kreisbrandrat gegenzeichnen.

Sofern Löschwasserversorgung nicht über Hydrantennetz sichergestellt werden kann, sind zur Ergänzung ausschließlich genormte unterirdische Löschwasserbehälter oder Löschwasserteiche zulässig.

- öffentliche Verkehrsflächen so anzulegen, dass hinsichtl. Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien etc. mit Feuerwehrfahrzeugen jederzeit und ungehindert befahrbar; Tragfähigkeit für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t); Verweis auf DIN 14 090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken".
- Gebäude müssen ganz oder mit Teilen in max. 50 m Abstand von öfftl. Verkehrsfläche erreichbar sein.
- Bei Sackgassen auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbarer Wendehammer. Wendeplatzdurchmesser mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit Drehleiter mind. 21 m; ggfs. Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.
- bei Aufenthaltsräumen in oberen Geschossen 2 unabhängige Rettungswege zu gewährleisten; bei Aufenthaltsräumen in DG müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein.
- Verweis auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung 2004/2005" der Obersten Baubehörde, insbesondere Abschnitt II 3 Nr. 28 - Brandschutz.

Zusätzlich wurde in diesem Verfahren die Stellungnahme der **Kreisbrandinspektion/vorbeugender Brandschutz** (VB) eingeholt. Mit Schreiben v. 12.04.2012 teilt der Kreisbrandmeister (KBM) VB Folgendes mit:

Die Zufahrt auf dem Grundstück muss nach DIN 14090 erfolgen, für Feuerwehrfahrzeuge uneingeschränkt möglich sein und entsprechend freigehalten werden.

Einmündungsbereich so zu gestalten, dass Feuerwehrfahrzeuge ungehindert zu- und abfahren können. Der Zufahrtsbereich an der Skellstraße und auf dem Grundstück ist verkehrstechnisch freizuhalten.

Die Löschwasserversorgung und der Löschwasserbedarf gem. DVGW 405 ist sicherzustellen.

Die einschlägigen Normen in der aktuell gültigen Fassung sind einzuhalten.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Abt. Brand- und Katastrophenschutz der Regierung v. Obb. weist auf die üblichen, vor allem bei der Umsetzung von Bauvorhaben zu berücksichtigenden Vorgaben hin. Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) kann seitens der Gemeinde sichergestellt werden.

Der Einmündungsbereich von der Skellstraße in die private Zufahrt wird entsprechend der für Feuerwehrfahrzeuge notwendigen Schleppkurven angepasst und auf der Südseite etwas aufgeweitet. Der BP-Entwurf wird entsprechend angepasst.

Lt. tel. Rücksprache mit dem KBM VB ist für die Zufahrt eine lichte Breite von 3 m ausreichend (im BP-Entwurf 3,5 m vorgesehen). Die Aufstellfläche im rückwärtigen (östlichen) Bereich sei ebenfalls ausreichend. Die verkehrstechnische Freihaltung des Zufahrtsbereichs von der Skellstraße in den Privatweg (z. B. keine Pfosten) kann im BP nicht festgesetzt werden.

Die Grundstückseigentümer erhalten eine Kopie der Stellungnahme des KBM zur Kenntnis und Berücksichtigung.

Abstimmung: **9:0**

4.2.6 Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben v. 02.04.2012

Niederschlagswasserbeseitigung:

Da breitflächige Versickerung voraussichtl. nicht möglich, Ableitung des Niederschlagswassers der Dach- und Verkehrsflächen über Rohrrigolen mit Notüberlauf zum Vorfluter empfohlen. Niederschlagswasser der Erschließungsstraße sollte ggf. nach entspr. Vorbehandlung (z. B. Absetzbecken) einer naturnah gestalteten Versickermulde oder einem –becken zugeführt werden. Verweis auf die "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Entwässerung" (RAS-Ew).

Oberirdische Gewässer durch Vorhaben nicht berührt. Geplante Bauflächen liegen hochwasserfrei.

Grundwasser:

Keine Grundwassermessstellen im Plangebiet. Keine Aussagen über Grundwasserflurabstand möglich. Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jew. Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangwasser sichern muss. Hinweis auf ggfs. wasserrechtliches Verfahren z. B. bei Bauwasserhaltung, Aufstau Grundwasser etc.

Keine Wasserschutzgebiete oder Vorranggebiete betroffen.

Mit den Festsetzungen zur Abwasserentsorgung besteht Einverständnis.

Altlastenverdachtsflächen:

Keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Aushubarbeiten unverzüglich LRA zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).

Regenwasserkanal:

Im Plangebiet RW-Kanal des AZV Ammersee-West. Bei Verlegung wäre auch die Möglichkeit zur Ableitung von Hochwasser sinnvoll.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die wesentlichen Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung sowie bzgl. der Erkundung des Baugrundes sind im BP-Entwurf bereits enthalten. Allerdings sind Rohrrigolen im Gemeindegebiet eher unüblich. Es werden

inzwischen bei Neubauvorhaben vorwiegend entsprechend dimensionierte Regenrückhalteeinrichtungen (mit gedrosseltem Ablauf) auf den jeweiligen Baugrundstücken vorgesehen. Bzgl. des bestehenden RW-Kanals wurde eine Vereinbarung zwischen dem AZV Ammersee-West (jetzt: Ammerseewerke gKU) geschlossen und eine Grunddienstbarkeit eingetragen. Bei einer Bebauung im östlichsten Baufenster muss der Kanal auf Kosten des Veranlassers verlegt werden. Die Bebauung muss zudem zur Kanaltrasse entsprechende Sicherheitsabstände einhalten.

Die Stellungnahme des WWA wird den Grundstückseigentümern zur Kenntnis und Berücksichtigung zugesandt. Eine Änderung des BP-Entwurfs ist nicht angezeigt.

Abstimmung: **9:0**

- 4.3 Die übrigen am Verfahren beteiligten Fachstellen haben sich nicht geäußert, so dass davon ausgegangen werden darf, dass die von diesen Stellen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die vorliegende BP-Änderung nicht beeinträchtigt werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis von allen vorliegenden Stellungnahmen sowie den dazugehörigen Ausführungen und beschließt den Bebauungsplanänderungsentwurf entsprechend anzupassen.

Aufgrund der Änderungen ist ein erneutes Beteiligungsverfahren durchzuführen. Dieses wird beschränkt auf die geänderten/ergänzten Teile sowie auf die Dauer von 2 Wochen.

Abstimmung: **9:0**

6. Bebauungsplan Dießen IV b – Heckstraße/Dettenschwang; Antrag auf Änderung des Bebauungsplans zur Errichtung eines Lagerplatzes auf Fl. Nr. 57 Tfl. Gem. Dettenschwang; Änderungsbeschluss

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt, den Bebauungsplan Dießen IV b – Heckstraße für eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 57 Gem. Dettenschwang hinsichtlich des beantragten Lagerplatzes zu ändern, befristet auf 10 Jahre.

Diese 1. Bebauungsplanänderung wird gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Ebenso entfallen etwaige naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen.

Mit der Erstellung der Bebauungsplanunterlagen wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

Die Planungskosten der Bebauungsplanänderung trägt der Antragsteller.

Sollte sich im Laufe des Verfahrens herausstellen, dass ein Schallgutachten, ein Geländeaufmaß und/oder die Hinzuziehung eines Landschaftsplaners/-architekten erforderlich sind, sind auch diese Kosten vom Antragsteller zu übernehmen.

Abstimmung: **9:0**

7. Bekanntgaben und Anfragen

a) Beschlüsse aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung

- **Auftragsvergaben; Wasserleitung Auenstraße**; mit der Planung wurde das Ing.büro Hausmann + Rieger, Erlbach, beauftragt.

- **Wasserrohrbruch Hofmark**; die abschließenden Straßenreparaturmaßnahmen wurden bereits beauftragt.

b) Querungshilfe Lachener Straße; Sachstand

Erster Bürgermeister Kirsch informiert, darüber dass die bisherige Planung aufgrund erforderlicher Schleppkurven für LKW mit Anhänger sowie Gelenkbusse nochmals überarbeitet werden muss.

(nicht öffentliche Sitzung)

...

Ende der Sitzung: 21:05 Uhr

Herbert Kirsch
Erster Bürgermeister

Johanna Schöffert
Schriftführerin